AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

APPUI A LA CREATION D'UNE FONCIERE COMMERCIALE ET D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Séminaire du 11 avril 2022

Vous ouvrir de nouveaux horizons

SÉMAPHORES Expertise
Bureau : 55, Boulevard de l'Embouchure • 31200 Toulouse • TÉL +33 (0)5 34 41 53 70 • FAX +33 (0)5 34 41 15 46
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Toulouse Midi-Pyrénées
Siège social : 20/24 rue Martin Bernard • 75013 Paris • TÉL +33 (0)1 53 62 70 00 • FAX +33 (0)1 53 62 70 62
SA au capital de 1.784.415 € • 388 269 045 RCS Paris • Numéro d'identification intracommunautaire FR 10 388 269 045

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

SOMMAIRE

1. Pourquoi une foncière en Dordogne ? PAGE 03
2. Le fonctionnement d'une foncière PAGE 06
3. La gouvernance PAGE 13
4. Illustration par projet type PAGE 16
5. Le modèle économique de la foncière PAGE 23

Annexes PAGE 28

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

1. Pourquoi une foncière en Dordogne ?

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

Qu'est-ce qu'une foncière ?

> Une société au service de la redynamisation du territoire :

- Une société foncière a pour objet l'acquisition, l'aménagement, le financement et l'exploitation d'un ensemble de biens à usage commercial, artisanal ou de services avant revente de ces derniers.

- La société foncière intervient dans un contexte de **carence de l'initiative privée** (centres-villes et centres-bourgs marqués par la déprise commerciale) : acquisition de locaux commerciaux parfois vacants depuis plusieurs années, réhabilitation puis location à un commerçant dans des conditions viables pour les deux parties

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

Les besoins identifiés en Dordogne

> Une foncière pour répondre aux besoins du territoire :

- L'étude d'opportunité réalisée sur le Département de la Dordogne a permis de mettre en avant **3 besoins** :

Restructuration d'îlots/d'immeubles urbains en Cœur de Ville et centres bourgs (logement/commerce)

- ✓ Commerces vacants en rez-de-chaussée d'immeubles en centre-ville / centre-bourg
- ✓ Logements vétustes dans les étages

Reconversion des friches tertiaires, industrielles, commerciales…

- ✓ Résorption des friches
- ✓ Reconversion

Immobilier d'entreprises

- ✓ Acquisition et réhabilitation d'immobilier d'entreprise en vue de soutenir le développement économique

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

2. Le fonctionnement d’une foncière

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

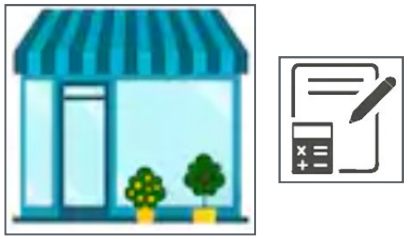
Le fonctionnement d'une foncière et le cycle d'un projet

Acquérir et maîtriser des biens

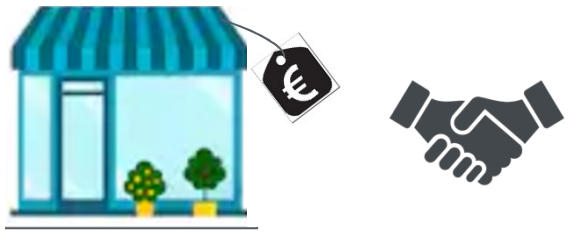
Rénover et aménager

Commercialiser (Louer)

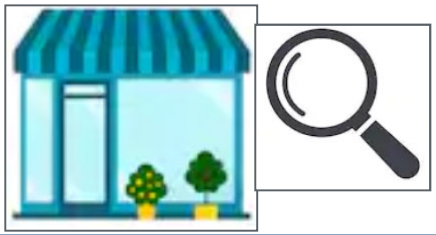
Gérer



Céder



Expertiser la commercialité d'un bien



Le fonctionnement d'une foncière : le cycle d'un projet, les métiers associés, les points de vigilance

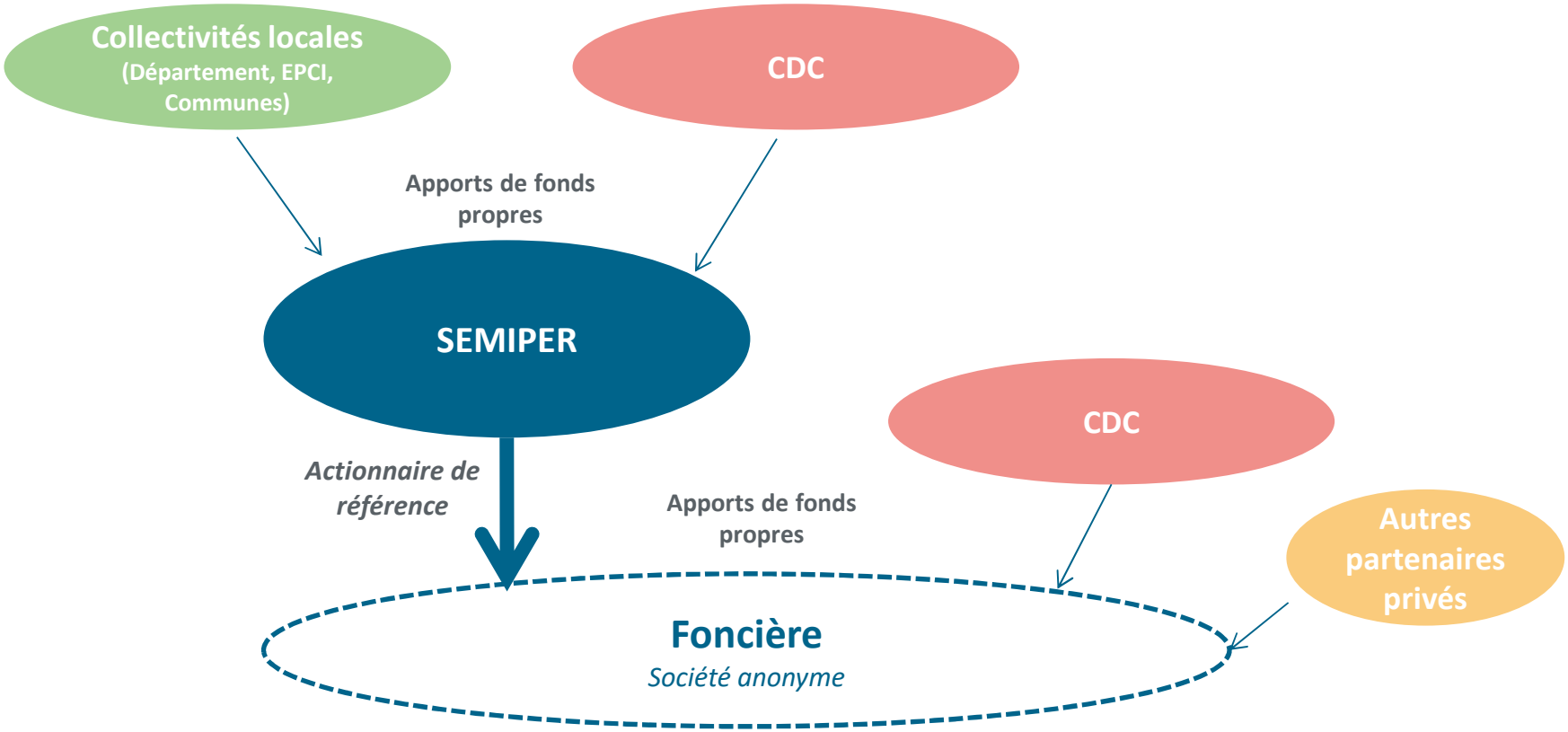
AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

1	2	3	4	5	6
Expertiser la commercialité d'un actif	**Acquérir et maîtriser des actifs**	**Rénover et aménager**	**Commercialiser**	**Gérer**	**Céder**
• Prospection commerciale • Etudes de faisabilité techniques et financières	• Acquisition (directement ou via droit de préemption) • Remembrement le cas échéant	• Pilotage et suivi des travaux	• Identification des preneurs • Pré-commercialisation	• Gestion des baux • Gestion des contentieux	• Vente du bien au meilleur prix
Les métiers					
• Manager de CV • Chargé d'opérations • Bureaux d'études • CCI	• Directeur • Chargé/e d'opérations • Notaire	• Chargé d'opérations • Maîtrise d'œuvre	• Manager de CV • CCI / CMA • Chargé(e) d'opérations • Sous-traitance	• Sous-traitance auprès d'un gestionnaire externe (OPH ? Autre ?)	• Directeur • Chargé/e d'opérations • Notaire
Les points de vigilance					
• La cohérence avec la stratégie de la foncière (localisation, type de bien) • Le modèle financier • La rentabilité au regard des risques	• Acquérir au juste prix • Montage des dossiers de subvention • Négocier les conditions d'emprunt	• Le coût des travaux • Les contraintes particulières (secteur sauvegardé) • La capacité à suivre la réalisation des travaux	• Le taux d'occupation • La typologie des preneurs : enjeu de diversification des preneurs	• La qualité du suivi des locataires (difficultés, impayés, refacturations) • Maintien du parc en bon état	• La temporalité de la cession (au regard du marché, des besoins de la foncière, des conditions d'emprunt)

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

Le dispositif envisagé en Dordogne

> Une foncière dont la gouvernance est contrôlée par les élus au travers de la SEMIPER



Le fonctionnement de la foncière

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

Les communes et EPCI

- Chaque commune et intercommunalité participent au comité technique préalable à chaque opération **dès lors que celle-ci la concerne** avec voix consultative.

- **L'AG de la SAS valide l'acquisition du bien sur la base des études de faisabilité** réalisées par la foncière.

- Si la foncière rencontre des difficultés dans l'acquisition des biens, **la commune (ou l'intercommunalité) peut les préempter** en concertation avec elle.

- **Contributions attendues des collectivités** :
  - Garantie d'emprunt
  - Garantie de loyer
  - Si la commune est déjà propriétaire du bien, possibilité de procéder à un démembrement pour limiter le niveau d'investissement de la foncière dans l'opération

La foncière

- **La foncière réalise des études de faisabilité** au regard des opportunités identifiées

- **Dans la mesure du possible, la foncière achète directement le bien identifié ou rachète un bien préempté** par la commune ou l'intercommunalité.

- Elle assure la **maîtrise d'ouvrage des travaux.**

- **Elle porte l'actif immobilier** sur des durées plus ou moins longues en fonction des opportunités de cession et de conservation en portefeuille

- **Elle cède, en fonction des opportunités, les actifs au prix du marché**, soit aux preneurs à bail, soit à d'autres investisseurs

- Cette cession permet à la foncière de **regénérer des fonds propres** pour **engager de nouveaux projets**

Le fonctionnement de la foncière

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

> Un double objectif :

- La **satisfaction de l'intérêt général** (redynamisation des centralités)
- Une **situation financière saine** garantissant sa viabilité

L'intervention de la foncière doit faire l'objet d'un encadrement précis, permettant d'atteindre **ce double objectif** :

La satisfaction de l'intérêt général

✓ Un outil au service de la stratégie de redynamisation définie et portée par les collectivités membres

✓ **Un effet levier dans la mise en œuvre de cette stratégie**

Une situation financière saine

✓ L'intervention d'une foncière s'inscrit dans un temps long

✓ Pour pouvoir acquérir, réhabiliter et exploiter plusieurs biens, la foncière doit :
- disposer de financements (apports de fonds propres par les actionnaires et prêts bancaires)
- être en capacité de rembourser les prêts contractés grâce aux loyers perçus

✓ **L'intervention de la foncière est donc conditionnée, en plus de la stratégie de redynamisation, à des critères financiers.**

✓ **Une logique de péréquation entre les opérations**

> Ces critères d'intervention sont aussi appelés règles d'engagement.

Les règles d'engagement financières

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

> 1. Le ratio loyers / investissement

- Ce ratio mesure le rentabilité locative d'un bien

⇒ **Avant l'acquisition de chaque bien, la foncière mesurera sa rentabilité locative potentielle. Ce critère**, au même titre que les autres règles d'engagement, **conditionnera l'engagement ou le rejet du projet.**

> 2. La capacité à faire face aux annuités d'emprunt

> 3. Les fonds propres mobilisés

- dans chaque projet (minimum 20% de fonds propres)
- au sein de la foncière (maximum 25% des fonds propres de la foncière pour une opération).

> 4. La pré-commercialisation

- Pour les commerces mono-preneur : idéalement identification au plus tôt du commerçant intéressé, afin d'adapter si nécessaire les travaux à réaliser, sinon lors de la mise en service du bien.
- Une condition nécessaire au lancement des opérations « multi-preneurs » (exemple : village d'artisans), afin de disposer des financements nécessaires (emprunt bancaire).

⇒ **La foncière n'a pas vocation à supporter une opération déficitaire.**

Le comité technique s'assurera de l'équilibre financier et du niveau de rentabilité de chaque opération.

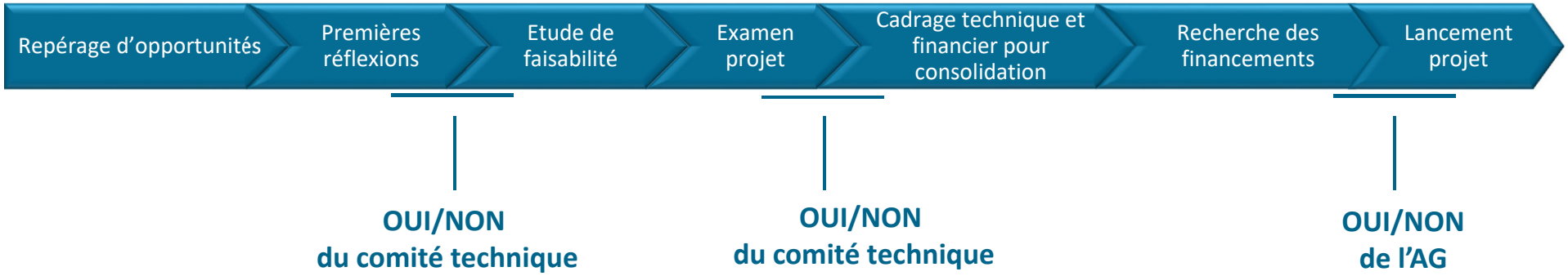
AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

3. La gouvernance

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

La gouvernance : l'implication des communes et EPCI dans les projets

> Exemple de processus d'engagement des projets



- Le processus avance avec une décision de **go/no go à la fin de chaque phase par le comité technique**
- L'économie du projet, avec les règles que se fixera la foncière, est à prendre en compte à chaque point de décision
- Il y aura nécessairement des projets abandonnés avec un coût dont il est tenu compte dans le modèle économique de la foncière

- Pour les **communes et EPCI**, une **intervention** via :
  - Une **participation au comité technique** qui donnera un avis sur les dossiers : transparence, critères partagés, croisements d'analyse élus et techniciens mais aussi public / privé.
  - Une **co-construction de la doctrine d'intervention de la foncière** : rentabilité minimale souhaitable, péréquation dossiers rentables / dossiers plus fragiles, équilibres dossiers commerciaux / dossiers d'immobilier d'entreprises, équilibres territoriaux etc…
  - Un travail sur **l'agilité des processus d'acquisition** : déclaration d'intention d'aliéner (DIA) / préemptions, délais de décision etc…

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

La gouvernance : l'implication des communes et EPCI dans les projets

> Le comité technique : une instance qui étudie et analyse les projets

Composition :

- **Collège des permanents** (voix délibérative pondérée)
  - Représentant(s) du Département
  - Représentant de la Banque des Territoires
  - Représentant(s) de la SEMIPER
  - Représentant(s) des actionnaires privés

- **Collège des pétitionnaires** (voix consultative)
  - 1 représentant de l'EPCI concerné par le projet présenté (si actionnaire de la SEM)
  - 1 représentant de la Commune concernée par le projet présenté
  - Toute personne extérieure dont la présence est jugée nécessaire par le comité (manager de centre-ville de la collectivité intéressée ou expert techniques par ex.)

Actions :

- Se réunit en amont des AG de la foncière
- Etudie les projets sous plusieurs angles:
  - Compatibilité avec l'objet social de la foncière
  - Analyse technique et architecturale
  - Analyse économique du projet et de sa rentabilité
  - Analyse du porteur de projet
  - Analyse de l'impact sur le Business Plan du projet et de la foncière
- Soumet un avis sur les projets présentés à l'AG des actionnaires:
  - favorable (avec ou sans réserve)
  - défavorable
  - ajourné

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

La gouvernance : l'implication des communes et EPCI dans les projets

> Le CA de la SEMIPER : valide les projets pour le compte de la SEMIPER, actionnaire principal de la foncière, suite à l'avis favorable du comité technique

> L' Assemblée Générale de la SAS foncière : l'instance qui valide et engage les projets, suite à l'avis favorable du comité technique

Composition :

- **Représentants des actionnaires de la foncière**
  - Représentant(s) de la SEMIPER
  - Représentant de la Banque des Territoires
  - Représentant(s) des actionnaires privés

Actions :

- Valide et engage les projets de la foncière, sur la base de l'avis du comité technique
- Valide et autorise les cessions d'actifs
- Vérifie l'impact des projets engagés sur le plan d'affaires de la foncière et le niveau de ses fonds propres

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

4. Illustration par projet type

Projet type Petite Ville de Demain (PVD)

Préfecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

PROJET

Acquisition d'un commerce en rez-de-chaussée en vue de le rénover ou de le réhabiliter, puis de le louer à un commerçant

CARACTERISTIQUES

- **Objet :** Commerce
- **Surface locative :** 50 m²

Projet *a priori* conforme à la stratégie d'intervention de la foncière et à ses règles d'engagement financières

HYPOTHESES PRINCIPALES (à affiner une fois le bien identifié) :

- **Investissement :**
  - Acquisition : 800 € / m²
  - Travaux : 400 € / m²
  - **Total investissement* : 63 k€**
- **Loyers annuels :** 70 € / m²
- **Taux d'occupation :** progressif. Cible : 95% à partir de l'année 3
- **Financement :**
  - Emprunt : 51%
  - Fonds propres : 35%
  - Subvention : 14%
- **Durée de détention avant cession :** 15 ans

**y compris impôts et taxes*

RESPECT DES REGLES D'ENGAGEMENT FINANCIERES :

- **Rentabilité locative :** 5,6%
  - Caractéristiques minorant le risque : a priori local bien situé (centre-bourg), acquisition au prix du marché ou à un niveau inférieur, un seul locataire
  - Caractéristiques pouvant majorer le risque : ampleur des travaux à réaliser, solvabilité du preneur

  => Une rentabilité un peu faible, à justifier en fonction des caractéristiques du bien
- **Capacité à faire face aux annuités d'emprunt :** oui
- **Fonds propres mobilisés :**
  - Dans le projet : 35% des fonds propres « projet ». Condition nécessaire pour couvrir les annuités d'emprunt
  - Dans le total de la foncière : 4%
- **Pré-commercialisation :**
  - Idéalement, preneur trouvé au démarrage de l'opération, sinon avant l'achèvement des travaux.

Projet à Périgueux

024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

PROJET

Acquisition d'un commerce en rez-de-chaussée en vue de le rénover ou de le réhabiliter, puis de le louer à un commerçant

CARACTERISTIQUES

- **Objet :** Commerce
- **Surface locative :** 50 m²

Projet *a priori* conforme à la stratégie d'intervention de la foncière et à ses règles d'engagement financières

HYPOTHESES PRINCIPALES (à affiner) :

- **Investissement :**
  - Acquisition : 1 600 € / m²
  - Travaux : 500 € / m²
  - **Total investissement* : 111 k€**
- **Loyers annuels :** 190 € / m²
- **Taux d'occupation :** progressif. Cible : 95% à partir de l'année 3
- **Financement :**
  - Emprunt : 70%
  - Fonds propres : 30%
- **Durée de détention avant cession :** 15 ans

**y compris impôts et taxes*

RESPECT DES REGLES D'ENGAGEMENT FINANCIERES :

- **Rentabilité locative :** 8,6%
  - Caractéristiques minorant le risque : local situé dans la principale rue commerçante, acquisition au prix du marché, un seul locataire
  - Caractéristiques pouvant majorer le risque : ampleur des travaux à réaliser, solvabilité du preneur

  => Une rentabilité satisfaisante
- **Capacité à faire face aux annuités d'emprunt :** oui
- **Fonds propres mobilisés :**
  - Dans le projet : 30% des fonds propres « projet »
  - Dans le total de la foncière : 2%
- **Pré-commercialisation :**
  - Idéalement, preneur trouvé au démarrage de l'opération, sinon avant l'achèvement des travaux.

Projet immeuble entier (exemple à Sarlat)

Accusé de réception
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

PROJET

Acquisition d'un immeuble entier (commerce en rez-de-chaussée, logements en étages) pour le rénover ou de le réhabiliter, puis de le louer

Projet *a priori* conforme à la stratégie d'intervention de la foncière et à ses règles d'engagement financières. Intervention sur les étages par opportunité.

CARACTERISTIQUES

- **Objet :** Commerce + logements
- **Surface locative :**
  - Commerce : 30 m²
  - Logement : 130 m²

HYPOTHESES PRINCIPALES (à affiner) :

- **Investissement :**
  - Acquisition : 850 € / m²
  - Travaux : 900 € / m²
  - **Total investissement* : 307 k€**
- **Loyers annuels :**
  - Commerce : 150 € / m²
  - Logement : 120 € / m²
- **Taux d'occupation :** progressif. Cible : 95% à partir de l'année 3
- **Financement :**
  - Emprunt : 57%
  - Fonds propres : 43%
- **Durée de détention avant cession :** 15 ans pour le commerce ; 7 ans pour le logement

**y compris impôts et taxes*

RESPECT DES REGLES D'ENGAGEMENT FINANCIERES :

- **Rentabilité locative :**
  - Commerce : 9,3%
  - Logement : 6,2%

  => Une rentabilité satisfaisante (avec des critères d'appréciation différents pour les commerces et les logements)
- **Capacité à faire face aux annuités d'emprunt :** oui
- **Fonds propres mobilisés :**
  - Dans le projet : 43% des fonds propres « projet » (un niveau élevé lié à la présence d'une partie logement)
  - Dans le total de la foncière : 6%
- **Pré-commercialisation :**
  - Partie commerce : Idéalement, preneur trouvé au démarrage de l'opération, sinon avant l'achèvement des travaux.
  - Partie logement : pas de pré-commercialisation. Un seul ménage locataire.

Projet type Immobilier d'entreprise

024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

PROJET

Acquisition de cellules artisanales en vue de les rénover ou de les réhabiliter, puis de les louer à des artisans

Projet *a priori* conforme à la stratégie d'intervention de la foncière et à ses règles d'engagement financières

CARACTERISTIQUES

- **Objet :** Artisanat
- **Surface locative :** 400 m²

HYPOTHESES PRINCIPALES (à affiner une fois le bien identifié) :

- **Acquisition :**
  - Acquisition : 450 € / m²
  - Travaux : 100 € / m²
  - **Total investissement* : 233 k€**
- **Loyers annuels :** 35 € / m²
- **Taux d'occupation :** progressif. Cible : 95% à partir de l'année 3
- **Financement :**
  - Emprunt : 46%
  - Fonds propres : 40%
  - Subvention : 14%
- **Durée de détention avant cession :** 7 ans

**y compris impôts et taxes*

RESPECT DES REGLES D'ENGAGEMENT FINANCIERES :

- **Rentabilité locative :** 6%
- **Capacité à faire face aux annuités d'emprunt :** oui
- **Fonds propres mobilisés :**
  - Dans le projet : 40% des fonds propres « projet ». Condition nécessaire pour couvrir les annuités d'emprunt
  - Dans le total de la foncière : 4%
- **Pré-commercialisation :** Nécessaire. La surface du bien étant de 400 m², potentiellement composée de 4 cellules de 100 m², la foncière devra avoir trouvé *a minima* 2 locataires avant de s'engager dans ce projet pour limiter son risque.

Projet identifié : la Gendarmerie de Sarlat

Accusé de réception
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

PROJET

Projet d'ampleur consistant à développer un programme mixte (commerces, bureaux, logements) sur le site de la Gendarmerie

CARACTERISTIQUES

- **Objet :** Mixte
- **Surface locative :** 1 800 m²

HYPOTHESES PRINCIPALES :

- **Acquisition :**
  - Acquisition : 1 100 € / m²
  - Travaux : 500 € / m²
  - **Total investissement* : 3 m€**
- **Loyers annuels :**
  - Commerce : 160 € / m²
  - Bureaux : 100 € / m²
  - Logement : 120 € / m²
- **Taux d'occupation :** progressif. Cible : 95% à partir de l'année 3
- **Financement :**
  - Emprunt : 65%
  - Fonds propres : 35%

**y compris impôts et taxes*

Projet *a priori* conforme à la stratégie d'intervention de la foncière, mais trop important et trop complexe pour être porté par la seule foncière.
Le projet consommerait à lui seul plus de 45% des fonds propres de la foncière, et ne peut donc être retenu en l'état.

En revanche, la foncière pourrait intervenir en tant qu'investisseur, aux côtés d'autres acteurs (enveloppe de 600 k€ au sein des fonds propres pour ce type de projet).

RESPECT DES REGLES D'ENGAGEMENT FINANCIERES :

- **Rentabilité locative :** 7%
- **Capacité à faire face aux annuités d'emprunt :** oui
- **Fonds propres mobilisés :**
  - Dans le projet : 35% des fonds propres « projet », soit **1 m€**
  - Dans le total de la foncière : **46%**
- **Pré-commercialisation :** Nécessaire, compte tenu de la surface locative.

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

5. Le modèle économique de la foncière

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

Les premières hypothèses du modèle économique (synthèse)

Le parc

34 actifs

4 722 m²
Commerces : 1 789 m²
Cellules artisanales : 2 400 m²
Logements : 533 m²

Le calendrier

Acquisitions réparties sur 5 ans

Durée de détention : 7 ou 15 ans

Investissements et loyers

Prix acquisition :
entre 450€ et 2 500 € / m²

Travaux : entre 100 € et 1 000 € / m²

5,8 m€
Investissements réalisés

Loyers : entre 35 € et 200 € / m²

360 k€*
Loyers annuels

Equilibres financiers

A horizon 10 ans :
Résultat net cumulé : 130 k€
Trésorerie cumulée : 1 275 k€

Fonds propres investis : 3 m€
Dans les projets : 2,2 m€
Pour faire face aux besoins de trésorerie : 0,2 m€ (soit 6 mois de loyers)
Pour intervenir en tant qu'investisseur (cf. projet gendarmerie, friche, …) : 0,6 m€

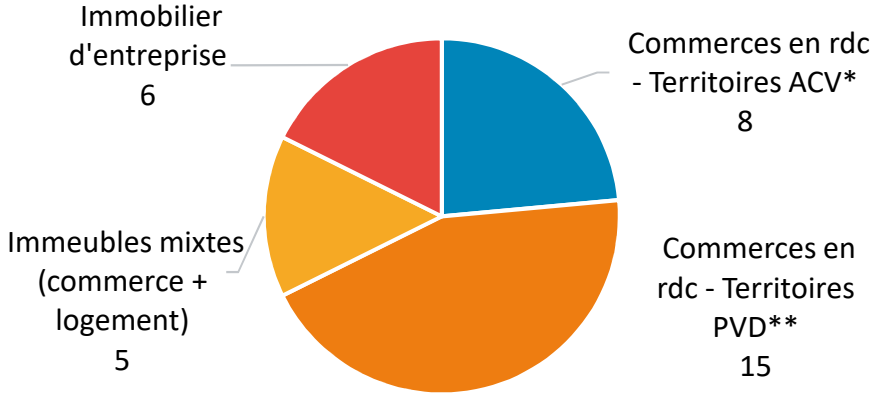
**Loyers uniquement, hors charges récupérées, en année 6.*

AR Préfecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

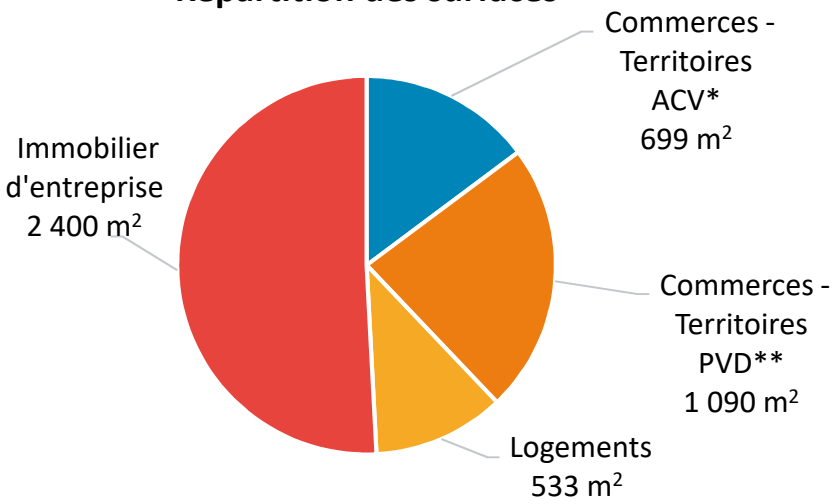
Les premières hypothèses du modèle économique (synthèse)

> En portefeuille, des projets identifiés et des projets non identifiés, de différentes natures, et situés sur des territoires eux aussi différents

Répartition des actifs



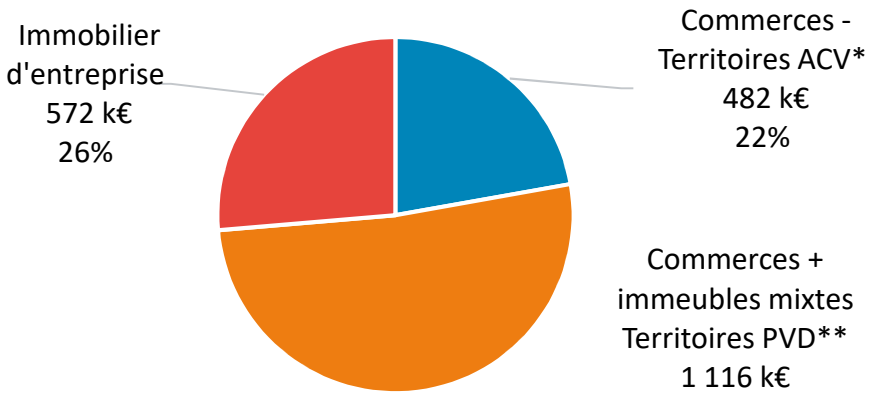
Répartition des surfaces



> Un modèle économique fondé sur des hypothèses réalistes, qui témoigne de l'ambition de répondre aux besoins de tous les territoires intéressés

> Des hypothèses qui seront affinées au fur et à mesure de l'identification et de l'étude des actifs : la répartition des actifs, des surfaces et des fonds propres présentée ici n'engage pas la foncière.

Répartition des fonds propres "projet"

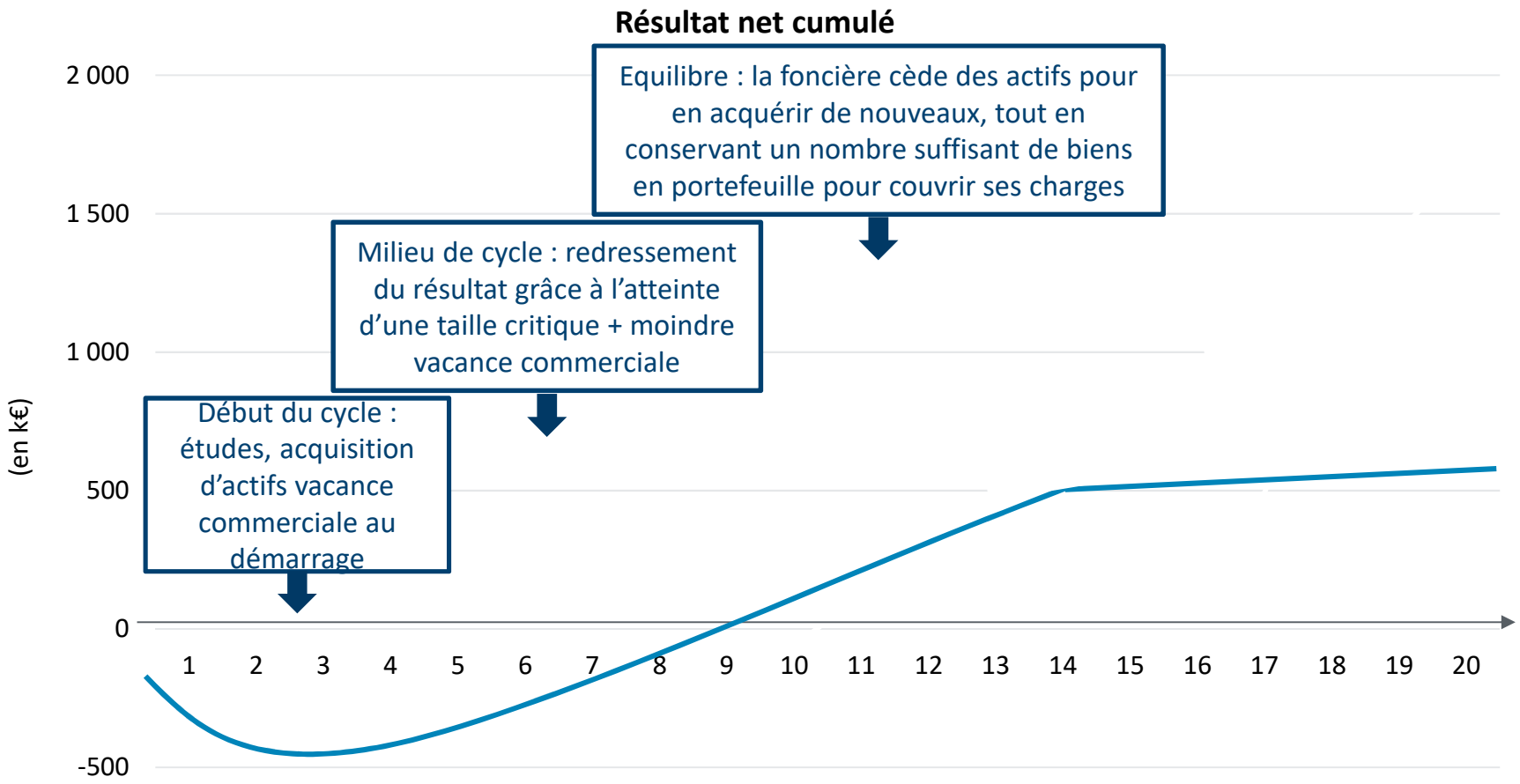


*ACV = Action Cœur de Ville
**PVD = Petites Villes de Demain

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

Les premiers résultats du modèle économique (synthèse)

> L'intervention d'une foncière s'inscrit dans un temps long : l'atteinte d'un équilibre à moyen / long terme une fois l'ensemble des étapes du cycle d'intervention engagées



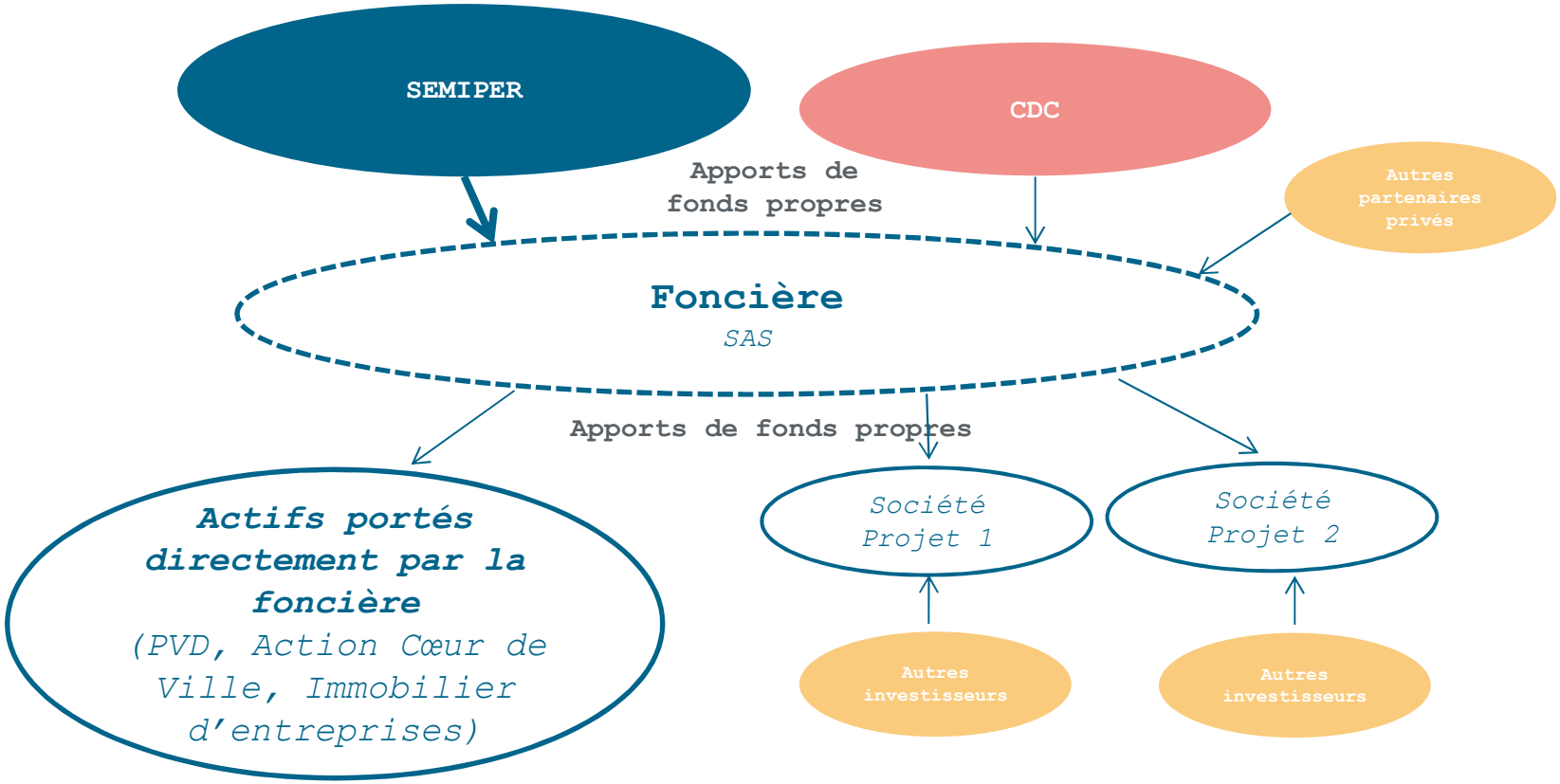
> Ne pas subir de pertes de démarrage impliquerait de pratiquer des loyers correspondant au double des loyers de marché (retenus dans le modèle économique)

> Parallèlement, la trésorerie de la foncière est toujours positive.

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

La structuration envisageable à terme

Afin de contribuer au dynamisme du territoire, la foncière pourra également intervenir sur des opérations volumineuses et/ou complexes et/ou stratégiques par le biais de participations à des **sociétés projet dédiées**, avec d'autres investisseurs.



Les collectivités partenaires et les prochaines étapes

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

A ce jour, certaines collectivités ont déjà exprimé leur volonté de participation.

- CC du Pays de Fénelon
- CC Dronne et Belle
- CC du Périgord Nontronnais
- CC Portes Sud Périgord
- CC Sarlat Périgord Noir

- Saint-Cyprien
- Périgueux
- Mareuil-en-Périgord
- Ribérac
- Nontron

> Un calendrier de mise en œuvre de la foncière rythmé jusqu'à l'automne 2022.

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

Annexes

Les règles d'engagement financières

AR Prefecture
021-242400752-20220512-2022-3-1-1-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

> 1. Le ratio loyers / investissement

- Ce ratio mesure le rentabilité locative d'un bien
- Plus les caractéristiques du bien sont favorables (emplacement idéal, bien récent, locataire solvable, …), plus les risques pour la foncière sont réduits, plus le niveau de la rentabilité locative exigée est faible
- A l'inverse, plus les caractéristiques du bien sont défavorables (emplacement éloigné du centre-bourg, bien ancien nécessitant d'importants travaux, risque élevé de défaillance du locataire, …), plus les risques pour la foncière sont élevés, plus le niveau de la rentabilité locative exigée l'est aussi

⇒ **Avant l'acquisition de chaque bien, la foncière mesurera sa rentabilité locative potentielle. Ce critère, au même titre que les autres règles d'engagement, conditionnera l'engagement ou le rejet du projet.**

> 2. La capacité à faire face aux annuités d'emprunt

- Pour **chaque bien**, les recettes perçues (loyers + charges refacturées), minorés des différentes charges (entretien-maintenance, assurances, taxes, frais financiers, …), doivent permettre de rembourser le capital de l'emprunt souscrit pour le financement de l'acquisition et des travaux.
- L'endettement n'est donc pas mutualisé : les biens de Périgueux n'ont pas vocation à rembourser la dette contractée pour les biens de Sarlat-la-Canéda et réciproquement

> 3. Les fonds propres mobilisés

- Avant d'accorder un prêt, les banques vont exiger des garanties et conditions, en particulier **un apport en fonds propres** de la foncière. En apportant **au minimum 20% de fonds propres** par projet, la foncière démontre à la banque son engagement et sa confiance dans celui-ci, et assume une part de risque (risque de perte des fonds si le projet ne voit pas le jour).
- Parallèlement, pour répartir le risque entre ses différents projet, aucun bien ne doit absorber à lui seul plus de 25% des fonds propres de la foncière.

> 4. La pré-commercialisation

- Enfin, avant d'acquérir un bien destiné à plusieurs locataires (village d'artisans par exemple), la foncière devra trouver des commerçants / artisans intéressés, qui s'engageront à louer une partie des locaux.
- S'il n'est pas nécessaire de pré-commercialiser l'ensemble des surfaces, au moins la moitié d'entre elles devra avoir trouvé preneur
- Les commerces monolocataire devront trouver preneur avant la mise en service du bien.

Rappel : Règles prudentielles - Propositions

> Quel Rendement Locatif Brut (RLB) attendre d'une cellule commerciale ? Exemple de grille d'analyse

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

RLB moyen (moyenne sectorielle) : 7%

Critères applicables	Critères minorant le risque 5% < RLB < 7%	Critères majorant le risque 7% < RLB < 10%
Qualité de l'emplacement	Bien localisé, facilement accessible, situé sur une zone attractive avec un marché dynamique	Secteur éloigné des axes routiers, isolé, etc. pari sur le site / la ville
Age / état de l'immeuble (indirectement ampleur des travaux)	Récent Simple remise aux normes	Ancien / très ancien Restructuration lourde
Prix d'acquisition	Inférieur au prix du marché	Supérieur au prix du marché
Risque travaux / budget travaux	Sécurisation du prix et des délais	Risques élevés sur le prix et délais
Pré-commercialisation	> 50 % des surfaces totales	Opération en blanc
Durée résiduelle du bail (et connexion à l'emprunt)	Bail 6 ans fermes Fonds de commerce solide	Bail précaire, très inférieur à la durée de l'emprunt
Qualité des preneurs	Preneur solvable, avec engagement de rachat avant la fin du bail	Probabilité de défaillance élevée, une durée de bail ferme
Nombre des preneurs	Mono-preneur	> 2
Ampleur de l'investissement pour la foncière	10%	Représente plus de 20% des investissements de l'outil
Modularité de l'actif et liquidité (ie capacité à retrouver un preneur sans travaux lourds, ou un nouvel acquéreur)	Modularité forte, bien neuf et standard, adéquation avec les besoins du marché local	Modularité faible, très spécifique, à très faible qualité environnementale, pas en adéquation avec les besoins locaux

Matrice croisant des critères utilisés par la Banque des territoires, les investisseurs immobiliers, Sémaphores

Rappel : Règles prudentielles - Propositions

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

> Quel Rendement Locatif Brut (RLB) attendre d'un logement ? Exemple de grille d'analyse

RLB moyen (moyenne sectorielle) : 5-6%

Critères applicables	Critères minorant le risque 3,5% < RLB < 5-6%	Critères majorant le risque 5-6% < RLB < 8%
Qualité de l'emplacement	Bien localisé, facilement accessible, situé sur une zone attractive avec un marché dynamique	Secteur éloigné des axes routiers, isolé, etc. pari sur le site / la ville
Age / état de l'immeuble (indirectement ampleur des travaux)	Récent Simple remise aux normes	Ancien / très ancien Restructuration lourde
Performance énergétique (DPE)	DPE A / B / C	DPE F / G
Accès au logement	Ascenseur, présence d'une rampe d'accès, cage d'escalier large	Pas d'ascenseur, accès aux étages difficile
Parties communes	Présence d'un local dédié aux vélos et aux poussettes	Absence de local dédié aux vélos et aux poussettes
Stationnement	Stationnement privatif avec le logement	Absence de stationnement à proximité
Prix d'acquisition	Inférieur au prix du marché	Supérieur au prix du marché
Risque travaux / budget travaux	Sécurisation du prix et des délais	Risques élevés sur le prix et délais
Etat du marché immobilier	Tendu	Détendu
Situation des locataires	Ménages aisés	Ménages précaires Risque d'impayés
Ampleur de l'investissement pour la foncière	10%	Représente plus de 20% des investissements de l'outil
Modularité de l'actif et liquidité (ie capacité à retrouver un preneur sans travaux lourds, ou un nouvel acquéreur)	Modularité forte, bien neuf et standard, adéquation avec les besoins du marché local	Modularité faible, très spécifique, à très faible qualité environnementale, pas en adéquation avec les besoins locaux

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

Les garanties et leviers apportés par les collectivités

Les garanties d'emprunt

- Possibilité pour une collectivité de garantir le ou les emprunts souscrits par la foncière, afin de faciliter leur souscription et d'en optimiser les conditions. En cas de défaillance de la structure, la collectivité lui est substituée pour rembourser l'emprunt garanti.
- La quotité garantie ne peut excéder 50% du montant emprunté.
- La garantie d'emprunt ou le cautionnement constitue instrument de financement indirect. Celui-ci permettrait de sécuriser les coûts supportés par la SAS foncière dans le cadre de ses opérations.

Les aides à l'investissement immobilier

- Accorder une aide à l'investissement immobilier sous la forme de subventions, rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente, de prêts ou d'avances remboursables à des conditions plus favorables que celles du marché, prendre en charge tout ou partie des commissions dues au titre de garanties d'emprunt.

Le recours aux démembrements de propriété

- Le recours aux servitudes sur les biens relevant du domaine public ou privé peut le cas échéant permettre un soutien matériel de la SAS Foncière dans le cadre de la mise en oeuvre de ses opérations.
- Le recours au Bail Emphytéotique Administratif (BEA) présente l'avantage de permettre une occupation du domaine public ou privé assortie de droits réels, ce qui peut constituer une solution d'appui matériel de la SAS foncière. Toutefois, une publicité et une mise en concurrence minimales devront être respectées avant l'attribution du BEA. Il convient également de veiller à prévenir tout risque de requalification du BEA en contrat de la commande publique.

Le droit de préemption

AR Prefecture
024-242400752-20220512-2022_3_14-DE
Reçu le 18/05/2022
Publié le 18/05/2022

SEMAPHORES
Groupe ALPHA

SÉMAPHORES Expertise

Bureau : 55, Boulevard de l'Embouchure • 31200 Toulouse • TÉL +33 (0)5 34 41 53 70 • FAX +33 (0)5 34 41 15 46
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Toulouse Midi-Pyrénées
Siège social : 20/24 rue Martin Bernard • 75013 Paris • TÉL +33 (0)1 53 62 70 00 • FAX +33 (0)1 53 62 70 62
SA au capital de 1.784.415 € • 388 269 045 RCS Paris
Numéro d'identification intracommunautaire FR 10 388 269 045

www.semaphores.fr